Fun Fatt (sebagai pentadbir dan benefisiari tunggal harta pusaka Lo Pang @ Fun Lim, si mati) lwn Datuk Bandar Kuala Lumpur

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO W-01(IM)(NCvC)-416–07 TAHUN 2021
HAS ZANAH MEHAT, HADHARIAH SYED ISMAIL DAN SEE MEE CHUN HHMR
20 JULAI 2023

Prosedur Sivil — Pembatalan — Rayuan — Rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi yang membenarkan permohonan pembatalan responden terhadap tuntutan perayu berasaskan kausa tindakan pencerobohan ke atas tanah — Sama ada perayu mempunyai locus standi — Sama ada tindakan perayu adalah dihalang oleh res judicata — Sama ada tindakan plaintif adalah terhalang oleh had masa — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 37 & 38 — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 k 19(1)(a), (b), (d)

Ini adalah rayuan perayu ('plaintif') terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Tinggi yang telah membenarkan permohonan responden ('defendan') di bawah A 18 k 19(1)(a), (b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') terhadap writ saman terpinda dan pernyataan tuntutan terpinda dengan kos. Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berasaskan kausa tindakan pencerobohan ke atas tanah ('tanah tersebut') yang berdaftar di atas nama plaintif sebagai pentadbir pesaka Lo Pang @ Fun Lim ('si mati'). Pada sekitar 2008, defendan telah memohon kepada pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian ('JKPTG') untuk pengambilan tanah bagi projek pembinaan persimpangan bertingkat Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur. Selepas prosiding pengambilan tanah selesai, kerja-kerja membina persimpangan bertingkat di Jalan Ampang Jalan/Jelatek Kuala Lumpur bermula. Di sekitar tapak yang sama, terdapat projek baru iaitu Projek Lebuh Raya Setiawangsa-Lebuh Raya Pantai ('SPE') oleh Pihak Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ('Duke Fasa 3') sebagai syarikat konsesi yang mengendalikan SPE bagi pihak Kementerian Kerja Raya (Kerajaan Malaysia) telah memohon kebenaran defendan untuk memasuki tapak tanah berdasarkan pelan. Selepas mendapat kebenaran defendan, Duke Fasa 3 telah memasuki tanah tersebut dan telah membina tiang-tiang lebuhraya di atas tanah tersebut. Pihak Duke Fasa 3 kemudian mendapati bahawa tanah tersebut masih belum ada pengambilan secara sah oleh Kerajaan Malaysia. Atas permohonan Duke Fasa 3, Kerajaan Malaysia melalui Kementerian Kerja Raya telah memohon kepada JKPTG untuk pengambilan tanah tersebut untuk tujuan SPE. Warta Kerajaan bertarikh 27 April 2017

telah dibuat di bawah s 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT') untuk pemberitahuan pengambilan tanah tersebut. Semasa prosiding pengambilan tanah di hadapan pentadbir tanah, plaintif telah memasukkan laporan penilaian oleh jurunilai yang dilantik oleh plaintif dan menuntut kerugian untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh warta. Pemilikan tanah tersebut telah diambil oleh pentadbir tanah melalui penyampaian pemberitahuan pemberian dan tawaran pampasan berjumlah RM10,171,885.50. Plaintif telah menerima award pengambilan tanah yang ditawarkan dan tidak membuat rayuan di bawah peruntukan APT. Duke Fasa 3 kemudiannya melalui Kerajaan Malaysia telah memohon kepada JKPTG untuk membatalkan pengambilan tanah tersebut dan pembatalan tersebut telah diwartakan. Plantif tidak menerima apa-apa jumlah pampasan yang telah diawardkan dan berakibat dari itu plaintif memfailkan tindakan terhadap JKPTG, Duke Fasa 3, Lembaga Lebuh Raya Malaysia, defendan, Kementerian Kerja Raya dan Kerajaan Malaysia melalui satu saman pemula ('SP 436') untuk: (a) mengeluarkan dan menyerahkan Borang K kepada plaintif, (b) membayar pampasan yang telah diawardkan terdahulu kepada plaintif oleh pentadbir tanah; dan (c) ganti rugi terhadap kerugian yang dialami oleh plaintif kerana pencerobohan oleh defendan dari Januari 2010 sehingga Disember 2017 atau secara alternatif RM20,000 sebulan untuk tempoh yang sama. Plaintif juga memfailkan semakan kehakiman ('JR 95') terhadap Kerajaan Malaysia dan Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan untuk, antara lain, perintah certiorari dan mandamus untuk mahkamah membatalkan keputusan pembatalan pengambilan tanah dan award yang diwartakan dan supaya pengambilan tanah tersebut di muktamadkan. SP 436 kemudiannya ditarik balik dengan kebebasan untuk fail semula dan plaintif meneruskan dengan JR 95. Mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif dalam JR 95 dan mengekalkan pengambilan balik tanah tersebut. Award pampasan kemudiannya telah dibayar kepada plaintif. Plaintif kemudian memfailkan tindakan ini terhadap defendan atas kausa tindakan pencerobohan sejak 13 Februari 2008 sehinggalah terhenti pada 9 Oktober 2017 apabila tanah tersebut diambil milik oleh pentadbir tanah. Hakim Mahkamah Tinggi membatalkan tuntutan plaintif dan oleh itu, rayuan ini.

Diputuskan, menolak rayuan:

(1) Pada tarikh tuntutan difailkan pada 6 Oktober 2020 (selepas tiga tahun pengambilan tanah selesai), tanah tersebut tidak lagi menjadi pesaka si mati dan plaintif tidak lagi menjadi pentadbir pesaka si mati kerana tanah tersebut dengan pengakuan plaintif sendiri telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah yang diakui oleh plaintif berlaku pada 9 Oktober 2017. Oleh itu plaintif tidak lagi mempunyai locus standi membawa tindakan kerana bukan lagi pemilik tanah atas kapasiti sebagai pentadbir pesaka si mati. Ini menjadikan tuntutan dibuat termasuk dalam mendedahkan kausa tindakan yang tidak

munasabah. Endorsan terdahulu bahawa plaintif adalah pentadbir pesaka bagi tanah tersebut telah terbatal. Oleh itu apabila tindakan difailkan, hakim Mahkamah Tinggi tidak membuat apa-apa kesilapan apabila telah meneliti pernyataan tuntutan dan membuat dapatan bahawa plaintif tidak mempunyai locus standi untuk membawa tindakan oleh itu tuntutan boleh dibatalkan berdasarkan alasan ini sahaja di bawah A 18 k 19(1)(a) KKM (lihat perenggan 35, 39 & 43).

(2) Pentadbir Tanah telah menimbangkan keseluruhan penilaian dan telah mengambilkira jumlah ganti rugi termasuk pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik. Tindakan baru dan berasingan untuk gantirugi pencerobohan tanpa membuat rayuan terhadap award ganti rugi seperti mana remedi yang diperuntukkan di bawah ss 37 dan 38 APT, plaintif adalah terhalang untuk membawa tindakan di luar daripada peruntukan undang-undang tersebut. Bukan sahaja terhalang oleh peruntukan APT, plaintif juga adalah terhalang oleh prinsip res judicata. Oleh itu tindakan plaintif yang membawa tuntutan yang dirayukan ini adalah remeh dan penyalahgunaan proses mahkamah dan wajar dibatalkan. Plaintif berlindung disebalik tindakan baru iaitu kausa tindakan pencerobohan untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi tanpa melalui prosedur yang ditetapkan di bawah APT (lihat perenggan 47, 50, 52 & 54).

(3) Jika ada fakta yang dipertikaikan mengenai isu had masa sekalipun, oleh kerana tindakan plaintif telah terhalang oleh ketiadaan locus standi dan terhalang oleh res judicata, tindakan tetap boleh dibatalkan. Tuntutan plaintif juga boleh dibatalkan kerana telah dihalang oleh had masa (lihat perenggan 58).

[English summary

This was an appeal of the appellant ('plaintiff') against the entire decision of the High Court in allowing the respondent's ('defendant') application under O 18 r 19(1)(a), (b) and (d) of the Rules of Court 2012 ('the ROC') against the amended writ of summons and amended statement of claim with costs. The plaintiff's claim against the defendant was based on the cause of action of trespass on a land ('the land') which was registered in the name of the plaintiff as the administrator of the estate of Lo Pang @ Fun Lim ('the deceased'). Around 2008, the defendant applied to the Department of the Director General of Lands and Mines ('JKPTG') for the acquisition of land for the Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur multi-storey intersection construction project. After the land acquisition proceedings were completed, the work to build the multi-level intersection at Jalan Ampang Jalan/Jelatek Kuala Lumpur began. Around the same site, there was a new project which was the Setiawangsa-Pantai Expressway Project ('SPE') by the Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd ('Duke Phase 3') as a concession company that operated SPE on behalf of the Ministry of Public Works (Government of

Malaysia) had applied for the defendant's permission to enter the land based on the plan. After obtaining the defendant's permission, Duke Phase 3 had entered the land and had built highway pillars on the land. Duke Phase 3 then found that the land had not yet been legally acquired by the Malaysian Government. Upon the application of Duke Phase 3, the Malaysian Government through the Ministry of Public Works had applied to JKPTG for the acquisition of the land for the purpose of SPE. A Government *Gazette* dated 27 April 2017 was issued under s 8 of the Land Acquisition Act 1960 ('the LAA') for the notification of the land acquisition. During the land acquisition proceedings before the land administrator, the plaintiff submitted a valuation report by a valuer appointed by the plaintiff and claimed losses for a period of two years prior to the date of the *gazette*. Ownership of the land was taken by the land administrator through the delivery of a notice and a compensation offer amounting to RM10,171,885.50. The plaintiff had accepted the land acquisition award offered and did not appeal under the provisions of the LAA. Duke Phase 3 then through the Malaysian Government applied to JKPTG to cancel the acquisition of the land and the cancellation was *gazetted*. The plaintiff did not receive any amount of compensation that had been awarded and as a result the plaintiff filed an action against JKPTG, Duke Phase 3, Malaysian Highway Authority, the defendant, the Ministry of Public Works and the Government of Malaysia through an originating suit ('OS 436') to: (a) issue and submit form K to the plaintiff, (b) pay the compensation previously awarded to the plaintiff by the land administrator; and (c) compensation for the losses suffered by the plaintiff due to the invasion by the defendant from January 2010 until December 2017 or alternatively RM20,000 per month for the same period. The plaintiff also filed a judicial review ('JR 95') against the Government of Malaysia and the Federal Territories Land Administrator for, among others, an order of certiorari and mandamus for the court to annul the decision to cancel the *gazetted* land acquisition and award and for the land acquisition to be finalised. OS 436 was then withdrawn with freedom to file again and the plaintiff continued with JR 95. The court allowed the plaintiff's application in JR 95 and upheld the reacquisition of the land. The compensation award was later paid to the plaintiff. The plaintiff then filed this action against the defendant on the grounds of trespass since 13 February 2008 until it stopped on 9 October 2017 when the land was taken over by the land administrator. The High Court judge dismissed the plaintiff's claim and hence, this appeal.

Held, dismissing the appeal:

(1) On the date the claim was filed on 6 October 2020 (after three years of land acquisition was completed), the land was no longer the deceased's estate and the plaintiff was no longer the deceased's estate administrator because the land, by the plaintiff's own admission, had been legally taken by the execution the acquisition of the land acknowledged by the plaintiff

taken place on 9 October 2017. Therefore, the plaintiff no longer had locus standi to bring an action because he was no longer the owner of the land in his capacity as the administrator of the estate of the deceased. This made the claim made including disclosing an unreasonable cause of action. The previous endorsement that the plaintiff was the administrator of the estate of the land was cancelled. Therefore, when the action was filed, the High Court judge did not make any mistake when it examined the statement of claim and made a finding that the plaintiff did not have locus standi to bring the action therefore the claim could be struck out based on this reason alone under O 18 r 19(1)(a) of the ROC (see paras 35, 39 & 43).

(2) The land administrator had considered the entire assessment and had taken into account the amount of damages including initial occupation by the acquiring authority. A new and separate action for trespass damages without an appeal against the award of damages such as the remedies provided under ss 37 and 38 of the LAA, the plaintiff was estopped from bringing an action outside the provisions of the law. Not only barred by the provisions of the LAA, the plaintiff was also estopped by the principle of res judicata. Therefore, the action of the plaintiff bringing the appealed claim was frivolous and an abuse of the court process and should be struck out. The plaintiff took refuge behind a new action which was a cause of action of trespass to obtain higher compensation without going through the procedures prescribed under the LAA (see paras 47, 50, 52 & 54).

(3) If there were disputed facts even on the issue of time limit, since the plaintiff's action had been barred by the lack of locus standi and barred by res judicata, the action could still be struck out. The plaintiff's claim may also be struck out because it was time-barred (see para 58).]

Kes-kes yang dirujuk

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 3 MLJ 36, MA (dirujuk)

Eco Majestic Sdn Bhd v Setia Ecohill 2 Sdn Bhd [2018] MLJU 412; [2018] 1 LNS 431, MT (dirujuk)

Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v Liew Choong Kin [2017] MLJU 1980; [2018] 6 CLJ 217, MR (dirujuk)

Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Berhad [1981] 1 MLJ 234; [1980] 1 LNS 150, MP (dirujuk)

New Straits Times (Malaysia) Sdn Bhd v Kumpulan Kertas Niaga Sdn Bhd & Anor [1985] 1 MLJ 226, MP (dirujuk)

Ng Chee Keong & Ors v Lembaga Letrik Negara & Anor [1990] MLJU 7; [1991] 3 CLJ Rep 323, MT (dirujuk)

Orchard Circle Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Ors [2021] 1 MLJ 180; [2021] 1 CLJ 1, MP (dirujuk)

Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor [2016] 3 MLJ 1, MP (dirujuk)
Tan Yoke Kwee & Ors v Sistem Lingkaran Lebuhraya Sdn Bhd & Ors [2009] MLJU 215; [2010] 2 CLJ 653, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 58
Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 8, 9(1)(a), 10, 11, 14, 22, 23, 35, 37, 38, Borang E, H, K, N
Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 s 2
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18, k 19, 19(1)(a), (1)(b), (1)(d), (2)
Kanun Tanah Negara s 384

Rayuan daripada: *Fun Fatt (sebagai pentadbir dan benefisiari tunggal harta pusaka Lo Pang @ Fun Lim, si mati) v Datuk Bandar Kuala Lumpur* [2021] MLJU 2208 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

Raj Shankar (Tina Ann Francis bersamanya) (Mathews Hun Lachimanan) bagi pihak perayu.
Nooron Aini Zakaria (Azaine & Fakhrul) bagi pihak responden.

Has Zanah Mehat HMR:

PENDAHULUAN

[1] Ini adalah merupakan rayuan perayu/pentadbir pesaka si mati Lo Pang @ Fun Lim ('plaintif') terhadap keseluruhan keputusan Mahkamah Tinggi pada 21 Jun 2021 yang telah membenarkan permohonan defendan/responden ('defendan') di bawah A 18 k 19(1)(a), (b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM') terhadap writ saman terpinda bertarikh 10 Disember 2020 dan pernyataan tuntutan terpinda bertarikh 7 Disember 2020 dengan kos.

[2] Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah berasaskan kausa tindakan pencerobohan ke atas tanah Geran Mukim 104 Lot 1009, Mukim Ampang, Daerah Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan yang luasnya 0.189 hektar (1,890 meter persegi) ('tanah tersebut') yang berdaftar di atas nama plaintif sebagai pentadbir pesaka si mati. Pencerobohan oleh defendan didakwa berlaku sejak 2008 sehinggalah 8 Oktober 2017 dan terhenti apabila selesai prosiding pengambilan tanah pada 9 Oktober 2017 dengan pemberian award dan penyerahan Borang H oleh pentadbir tanah kepada plaintif ('PPT 2017').

[3] Kami sebulat suara telah menolak rayuan dan mengesahkan keputusan Mahkamah Tinggi dalam membenarkan permohonan pembatalan.

[4] Di bawah adalah alasan kami.

ALASAN PERMOHONAN PEMBATALAN DI BAWAH A 18 K 19(1)(a), (b) DAN (d) KKM

[5] Berdasarkan permohonan yang difailkan, alasan permohonan defendan adalah:

(a) plaintif tidak mempunyai locus standi kerana semasa tuntutan difailkan, endorsan perayu sebagai pentadbir pesaka si mati berdasarkan perintah mahkamah bertarikh 28 Julai 2017 tidak lagi berkuatkuasa berdasarkan carian persendirian hakmilik mengikut s 384 Kanun Tanah Negara ('KTN');

(b) plaintif telah memperolehi pampasan daripada Kerajaan Malaysia di mana telah mengambil kira pendudukan defendan dan Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd (Kesturi) ('Duke Fasa 3'), seperti keputusan prosiding Semakan Kehakiman WA-25–95 Tahun 2019 ('JR 95'); dan

(c) tindakan plaintif telah dihalang (*estopped*) oleh doktrin res judicata.

[6] Dalam hujahan, defendan juga membangkitkan bahawa tindakan adalah terhalang oleh had masa berdasarkan Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 ('PAPA').

LATAR BELAKANG FAKTA

[7] Plaintif telah dilantik sebagai pentadbir pesaka si mati melalui perintah mahkamah bertarikh 18 Julai 2017 menggantikan pentadbir pesaka terdahulu.

[8] Fakta yang diakui oleh defendan dalam pembelaan, pada sekitar 2008, defendan telah memohon kepada pihak Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian ('JKPTG') untuk pengambilan tanah bagi projek pembinaan persimpangan bertingkat Jalan Ampang/Jalan Jelatek Kuala Lumpur. JKPTG mengarahkan defendan menandakan sempadan kawasan pengambilan tanah yang dicadangkan berdasarkan s 9(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT'). Untuk maksud tersebut, Juruukur Budiman telah dilantik oleh defendan untuk membuat pelan pengambilan tanah terhadap tanah yang hendak diambil balik dan jalan yang sedia ada defendan mengakui tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk dalam pelan yang disediakan oleh Juruukur Budiman.

[9] Pada 22 Mei 2008 pentadbir tanah telah memulakan prosiding pengambilan tanah ('PPT 2008') dengan mewartakan pelan pengambilan tanah yang dicadangkan dan tanah tersebut (Lot 1009) tidak termasuk di dalam pelan yang diwartakan untuk PPT 2008.

[10] Selepas PPT 2008 selesai, melalui surat bertarikh 20 Ogos 2014, defendan telah mengarahkan Tetuan Sri Tinggi Sdn Bhd memulakan kerja-kerja membina persimpangan bertingkat di Jalan Ampang Jalan/Jelatik Kuala Lumpur dengan mengarahkan Tetuan Sri Tinggi Sdn Bhd untuk memulakan pelebaran Jalan Desa Pandan pada 15 September 2014.

[11] Kemudiannya, di sekitar tapak yang sama dalam PPT 2008, terdapat projek baru iaitu Projek Lebuh Raya Setiawangsa-Lebuh Raya Pantai ('SPE') oleh Pihak Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd ('Kesturi') ('Duke Fasa 3') sebagai syarikat Konsesi yang mengendalikan SPE bagi pihak Kementerian Kerja Raya (Kerajaan Malaysia) telah memohon kebenaran defendan untuk memasuki tapak tanah berdasarkan pelan dalam PPT 2008. Defendan telah memberi kebenaran kepada Duke Fasa 3 pada 24 Ogos 2016 dan 3 November 2016 berdasarkan pelan PPT 2008 tersebut. Selepas mendapat kebenaran defendan, Duke Fasa 3 telah memasuki tanah tersebut dan telah membina tiang-tiang lebuhraya di atas tanah tersebut (Lot 1009). Pihak Duke Fasa 3 kemudian mendapati bahawa tanah tersebut masih belum ada pengambilan secara sah oleh Kerajaan Malaysia.

[12] Atas permohonan Duke Fasa 3, Kerajaan Malaysia melalui Kementerian Kerjaraya telah memohon kepada JKPTG untuk pengambilan tanah tersebut untuk tujuan SPE melalui surat bertarikh 16 November 2016. Warta Kerajaan No 8008 bertarikh 27 April 2017 telah dibuat di bawah s 8 APT untuk pemberitahuan pengambilan tanah tersebut ('PPT 2017').

[13] Pada 7 Ogos 2017 pentadbir tanah telah memulakan PPT 2017 dengan mengeluarkan notis siasatan melalui Borang E di bawah s 10 APT kepada semua orang berkepentingan. Pada tarikh yang sama juga (7 Ogos 2017) notis melalui Borang F di bawah s 11 APT dikeluarkan atas nama Pong Kam Lim (pentadbir pesaka si mati terdahulu) dan diakui terima oleh plaintif pada 14 Ogos 2017.

[14] Semasa prosiding pengambilan tanah di hadapan pentadbir tanah, plaintif telah memasukkan laporan penilaian oleh jurunilai yang dilantik oleh plaintif iaitu Azmi & Co. Perenggan 14.3 laporan penilaian telah menuntut kerugian untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh warta di bawah s 8 APT.

[15] Semasa PPT 2017, plaintif hadir dan juga telah diwakili oleh peguam iaitu Cik Umadevi dari Tetuan Govindasamy & Pek.

[16] Pada 9 Oktober 2017 pemilikan tanah tersebut telah diambil oleh pentadbir tanah melalui penyampaian pemberitahuan pemberian dan tawaran pampasan berjumlah RM10,171,885.50 melalui Borang H di bawah s 14 APT.

[17] Berkaitan dengan award pengambilan tanah yang ditawarkan, plaintif telah menerimanya dan tidak membuat rayuan di bawah peruntukan APT.

[18] Duke Fasa 3 kemudiannya melalui kerjaaan Malaysia telah memohon kepada JKPTG untuk membatalkan pengambilan tanah tersebut. Pembatalan tersebut telah diwartakan melalui warta bertarikh 14 Januari 2019.

[19] Manakala plantif pula tidak menerima apa-apa jumlah pampasan yang telah diawardkan selepas tiga bulan Borang H dikeluarkan. Berakibat dari itu plaintif telah memfailkan tindakan terhadap KPTG, Duke Fasa 3, Lembaga Lebuh Raya Malaysia, defendan, Kementerian Kerjaraya dan Kerajaan Malaysia melalui Saman Pemula WA-24NCVC-436–03 of 2018 ('SP 436') untuk keenam-enam responden dalam SP 436 mengeluarkan dan menyerahkan Borang K kepada pemohon (plaintif dalam kes di sini) dan membayar pampasan yang telah diawardkan terdahulu kepada plaintif oleh pentadbir tanah melalui Borang H. Dalam SP 436 plaintif juga menuntut di perenggan 5 saman pemula, ganti rugi terhadap kerugian yang dialami oleh plaintif kerana pencerobohan oleh responden keempat (defendan dalam rayuan ini) dari Januari 2010 sehingga Disember 2017 atau secara alternatif RM20,000 sebulan untuk tempoh yang sama.

[20] Plaintif juga memfailkan semakan kehakiman melalui WA-25–95 Tahun 2019 ('JR 95') terhadap Kerajaan Malaysia dan pentadbir tanah Wilayah Persekutuan untuk perintah certiorari dan mandamus untuk mahkamah membatalkan keputusan pembatalan pengambilan tanah dan award yang diwartakan pada 14 Januari 2019 di bawah s 35 APT dan supaya pengambilan tanah tersebut di muktamadkan dengan Borang K dikeluarkan di bawahs 22 APT dan award pentadbir tanah serta faedah di bayar kepada plaintif. SP 436 kemudiannya ditarik balik dengan kebebasan untuk fail semula dan plaintif meneruskan dengan JR 95.

[21] Mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif dalam JR 95 dan mengekalkan pengambilan balik tanah tersebut. Award pampasan kemudiannya telah dibayar kepada plaintif.

[22] Tuntutan plaintif tidak berakhir dengan penarikan balik SP 436 dan kejayaan plaintif dalam JR 95, tetapi plaintif memfailkan pula tindakan yang dirayukan ini terhadap defendan sahaja atas kausa tindakan pencerobohan (yang juga kausa yang sama dalam SP 346 di perenggan 22 tetapi tempoh sedikit berbeza) pada 6 Oktober 2020. Berdasarkan pernyataan tuntutan, plaintif memplidkan bahawa semasa plaintif berkunjung ke tanah tersebut pada 9 Oktober 2017, plaintif mendapati defendan telah membina jalan di atas tanah tersebut yang dikenali sebagai Jalan Desa Pandan dan suatu jalan penjalan kaki tanpa apa-apa persetujuan dari plaintif. Plaintif mendakwa telah

berlakunya pencerobohan oleh defendan sejak 2008 sehinggalah terhenti pada 9 Oktober 2017 apabila tanah tersebut diambil milik oleh pentadbir tanah dengan pengeluaran Borang H.

[23] Plaintif menuntut deklarasi bahawa defendan telah menceroboh tanah tersebut dan adalah pengguna tanah tersebut yang tidak sah secara berterusan antara tempoh 13 Februari 2008 sehingga 8 Oktober 2017 (sehari sebelum penyerahan Borang H) dan untuk siasatan taksiran ganti rugi yang dialami sepanjang pencerobohan. Secara khususnya di perenggan 19.2 pernyataan tuntutan plaintif memplidkan bahawa harta pesaka si mati telah dinafikan daripada pendapatan keuntungan sewa atau bayaran lesen sekurang-kurangnya dari 13 Februari 2008 sehingga 8 Oktober 2017.

KEPUTUSAN MAHKAMAH TINGGI

[24] HMT telah membatalkan tuntutan plaintif atas alasan:

(a) perayu tiada locus standi kerana perayu tidak lagi menjadi pemilik tanah semasa tindakan pencerobohan ini difailkan kerana tanah tersebut telah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri apabila pengambilan tanah telah selesai;

(b) tuntutan dihalang oleh prinsip res judicata; dan

(c) tuntutan telah dihalang oleh had masa di bawah s 2 PAPA.

ALASAN RAYUAN

[25] plaintif telah mengemukakan 15 alasan rayuan yang kami ringkaskan seperti di bawah. Plaintif menyatakan bahawa HMT yang bijaksana terkhilaf dari segi fakta dan undang-undang apabila:

(a) gagal menggunakan ujian yang betul dalam permohonan pembatalan seperti yang dinyatakan dalam keputusan Mahkamah Persekutuan di *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 3 MLJ 1 dalam membatalkan tuntutan plaintif;

(b) berpendapat plaintif tidak mempunyai locus standi semasa tindakan difailkan kerana tanah tersebut telah terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri, sedangkan tuntutan plaintif adalah mengenai pencerobohan sebelum tanah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri. Oleh itu gagal menimbangkan isu undang-undang sama ada mesti mempunyai pemilikan fizikal semasa tempoh pencerobohan yang memerlukan perbicaraan untuk hujahan lebih terperinci;

(c) gagal menimbangkan bahawa ganti rugi pencerobohan tidak boleh dipertimbangkan dalam prosiding pengambilan balik tanah kerana pentadbir tanah tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberi ganti

rugi kepada plaintif atas pencerobohan yang dilakukan oleh defendan yang bukan merupakan pihak dalam proses pengambilan. Oleh itu HMT adalah salah apabila mendapati bahawa pencerobohan defendan telah diambil kira dalam award pampasan yang dibuat dalam proses pengambilan balik tanah untuk pembinaan SPE oleh Duke Fasa 3 dan berpendapat adanya multiplicity prosiding dan dihalang oleh res judicata;

(d) menimbangkan butiran dalam Borang F sebagai bentuk pampasan yang boleh dituntut untuk ganti rugi pencerobohan; dan

(e) tidak menimbangkan terdapat fakta-fakta dan isu-isu yang berkaitan dengan pencerobohan defendan yang berkonflik dan tidak dapat diselesaikan dengan bukti afidavit dan hanya dapat ditentukan dalam perbicaraan penuh.

KEPUTUSAN KAMI

[26] A 18 k 19 memperuntukkan seperti berikut:

19 Pembatalan pliding dan pengendorsan (A 18 k 19)

(1) Mahkamah boleh pada mana-mana peringkat prosiding memerintahkan supaya dibatalkan atau dipinda mana-mana pliding atau pengendorsan, apa-apa writ dalam tindakan itu, atau apa-apa jua dalam mana-mana pliding atau dalam pengendorsan, atas alasan bahawa —

(a) ia mendedahkan kausa tindakan atau pembelaan yang tidak munasabah, mengikut mana-mana yang berkenaan;

(b) ia mengaibkan, remeh atau menyusahkan;

(c) ia boleh menjejaskan, menghalang atau melengahkan perbicaraan tindakan itu dengan adil; atau

(d) ia selainnya adalah suatu penyalahgunaan proses Mahkamah, dan boleh memerintahkan tindakan itu digantung atau ditolak atau penghakiman dicatatkan dengan sewajarnya, mengikut mana-mana yang berkenaan.

(2) Tiada keterangan boleh diterima atas suatu permohonan di bawah subperenggan (1)(a).

[27] Prinsip undang-undang adalah jelas bahawa permohonan pembatalan dibuat di bawah A 18 k 19(1)(a) hanya boleh berjaya sekiranya tuntutan adalah jelas dan nyata tidak boleh dipertahankan (*obviously unsustainable*) (lihat *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36 *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 3 MLJ 1).

[28] Salah satu alasan plaintif dalam memorandum rayuan ialah HMT gagal menimbangkan prinsip dalam kes *Seruan Gemilang* mengenai prinsip dalam pembatalan kes di bawah A 18. Namun, kami dapati HMT telah merujuk kepada kes tersebut dalam perenggan ke-13 penghakiman yang kami petik di bawah:

> [13] The Federal Court more relatively recently in *Seruan Gemilang Makmur Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Pahang Darul Makmur & Anor* [2016] 3 MLJ 1; [2016] 4 CLJ 100; [2016] 2 MLRA 263 further reaffirmed the position and held:
>
> > [25] The principles for striking out pleadings pursuant to O 18 r 19 of the ROC are well settled. It is only in a plain and obvious case that recourse should be had to the summary process under this rule; and this summary process can only be adopted *when it can clearly be seen that a claim on the face of it is obviously unsustainable* (see *Bandar Builder*, *Hubbuck & Sons Ltd v Wilkinson, Heywood Lancaster v London and North Western Railway Company* [1892] 3 Ch 274).
> >
> > [26] The tests for striking out application under O 18 r 19 of the ROC, as adopted by the Supreme Court in *Bandar Builder* are, inter alia, as follows: *(a) it is only in plain and obvious cases that recourse should be had to the summary process under the rule*; (b) this summary procedure can only be adopted when it can be clearly seen *that a claim or answer is on the face of it 'obviously unsustainable'*. (Emphasis added); (c) it cannot be exercised by a minute examination of the documents and facts of the case in order to see whether the party has a cause of action or a defence; (d) if there is a point of law which requires serious discussion, an objection should be taken on the pleadings and the point set down for argument under O 33 r 3 of the ROC; and (e) *the court must be satisfied that there is no reasonable cause of action or that the claims are frivolous or vexatious or that the defences raised are not arguable.*
> >
> > ...
> >
> > [28] The basic test for striking out as laid down by the Supreme Court in *Bandar Builder* is that the claim on the face of it must be 'obviously unsustainable'. The stress is not only on the word 'unsustainable' but also on the word 'obviously', ie the degree of unsustainability must appear on the face of the claim without having to go into lengthy and mature consideration in detail. If one has to go into lengthy and mature consideration in detail of the issues of law and/or fact, then the matter is not appropriate to be struck out summarily. It must be determined at trial.
> >
> > [29] *The established rule on this point is that the court should not examine the evidence in this summary proceedings in such a way as to amount to conducting a trial on the conflicting affidavit evidence.* As rightly said by Lord Diplock in the House of Lords in *American Cyanamid Co v Ethicon Ltd* [1975] AC 396 at p 407:
> >
> > > ... The court no doubt must be satisfied that the claim is not frivolous or vexatious; in other words, that there is a serious question to be tried. It is no part of the court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence on affidavit as to facts on which the claims of either party

A may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument and mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial ... (Penekanan ditambah.)

B **[29]** Plaintif menghujahkan bahawa terdapat konflik fakta yang hanya boleh diselesaikan dalam perbicaraan penuh seperti yang ditekankan dalam *Seruan Gemilang*. Kami tiada masalah dengan hujahan ini kerana itu adalah undang-undang mantap. Namun, plaintif perlu melepasi isu locus standi yang dibangkitkan oleh defendan dalam permohonan yang menjadi perkara rayuan ini. HMT telah berpandukan *Seruan Gemilang* apabila perenggan [29] penghakiman *Seruan Gemilang* dirujuk.

[30] Undang-undang juga mantap bahawa pembatalan di bawah k 19(1)(a) tidak boleh menimbangkan apa-apa keterangan tetapi hanya berdasarkan pliding semata-mata iaitu pernyataan fakta yang terkandung dalam pliding. Sekiranya terdapat pernyataan-pernyataan menzahirkan kausa tindakan, writ dan pernyataan tuntutan tidak boleh dibatalkan. Oleh itu permohonan di perenggan (a) hanya boleh berjaya jika pliding tidak menimbulkan apa-apa kausa tindakan (*New Straits Times (Malaysia) Sdn Bhd v Kumpulan Kertas Niaga Sdn Bhd & Anor* [1985] 1 MLJ 226) dan peruntukan k 19(2) juga memperuntukkan bahawa afidavit tidak boleh dipertimbangkan.

[31] Berdasarkan nas-nas yang telah diputuskan juga, bila mana ketiadaan bidang kuasa, bila mana pihak tidak mempunyai locus standi, res judicata dan dihalang oleh had masa, tuntutan juga boleh dibatalkan di bawah k 19(1)(a).

LOCUS STANDI

Sama ada plaintif tiada locus standi oleh itu tuntutan plaintif boleh dibatalkan di bawah perenggan A 18 k 19(1)(a)

[32] Prinsip undang-undang mantap seperti yang dinyatakan di atas, pembatalan tindakan di bawah k 19(1)(a) hanyalah berdasarkan pertimbangan pliding semata-mata tanpa apa-apa keterangan dalam afidavit. Dalam kes ini perayu membawa tindakan atas kapasiti perayu sebagai pentadbir pesaka si mati yang telah dilantik oleh mahkamah pada 18 Julai 2012 dan menurut perintah mahkamah bertarikh 28 Julai 2017 tanah tersebut didaftar atas nama plaintif sebagai pentadbir pesaka si mati. Berdasarkan pernyataan tuntutan pindaan perenggan-perenggan 2, 4, 8, 11, 12, 14, 16, 18.2, 18.3, 19.1 dan 19.2 diplidkan seperti berikut:

2. Plaintif adalah pentadbir harta pusaka Lo Pang@ Fun Lim ('Si Mati') yang telah dilantik melalui perintah mahkamah bertarikh 18–7–2017. Si Mati merupakan Pemilik berdaftar kepada suatu tanah pegangan kekal di bawah Geran Mukim 104,

Lot 1009, Mukim Ampang, Daerah Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan ('Tanah'). Si Mati pada setiap masa material berada dalam milikan dan/atau mempunyai pemilikan tanah tersebut.

4. Menurut perintah mahkamah bertarikh 28–7–2017, dokumen hakmilik bagi tanah tersebut telah terletak hak atas nama plaintif sebagai pentadbir harta pusaka Si Mati.

8. Sebelum tanah tersebut diletak hak dalam plaintif sebagai pentadbir harta pusaka Si Mati, satu Pong Kam Lin (f) ('Pong') telah dilantik sebagai wakil di sisi undang-undang kepada harta pusaka Si Mati dan memegang jawatan tersebut di antara tempoh 19–4–1960 hingga 17–7–2017. Rujukan kepada plaintif dan Pong secaraa kolektif adalah 'Pentadbir-Pentadbir'.

9. Sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut, Si Mati clan seterusnya pentadbir-Pentadbir pada setiap masa material memiliki penggunaan ekslusif, pemilikan dan penikmatan dan/atau hak segera (immediate right) kepada penggunaan ekslusif pemilikan dan penikmatan tanah tersebut.

10. Setelah Si Mati meninggal dunia, semua hak-hak atas Tanah secara benefisial terletak hak dalam plaintif sebagai benefisiari tunggal harta pusaka Si Mati.

11. *Pada 7–8–2017*, pentadbir tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ('pentadbir tanah') telah memulakan proses pengambilan tanah atas tanah tersebut untuk 'Projek Lebuhraya Setiawangsa-Lebuhraya Pantai (SPE)' ('Lebuhraya SPE').

12. *Selepas itu, pada 9–10–2017, pemilikan Tanah diambil oleh pentadbir tanah melalui penyampaian Pemberitahu Pemberian dan Tawaran pampasan (Borang H) dan plaintif telah menerima award tersebut.*

13. Pada 4–11–2019, perintah mandamus telah dibuat oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalarn Pemohonan untuk Semakan Kehakiman No: WA-25-95-02/2019

Pencerobohan defendan

14. Semasa plaintif berkunjung ke tanah tersebut pada atau sekitar 9–10–2017, ia adalah didapati bahawa defendan telah mernbina jalan yang dikenali sebagai Jalan Desa Pandan dan suatu jalan pejalan kaki di tanah tersebut. Pada masa itu, cantilever untuk menyokong Lebuhraya SPE yang dimaksudkan sedang didirikan.

15. Kemudiannya, ia didapati bahawa defendan telah membina Jalan Desa Pandan, jalan pejalan kaki dan kawasan lanskap di atas Tanah itu ~~*seawal*~~ sebelum 13–2–2008. Oleh itu, defendan, dengan sendirinya dan/atau ejennya dan/atau swasta telah menduduki *dan/atau mengguna secara tidak sah* tanah tersebut ~~*seawal*~~ *sebelum* 13–2–2008 dan telah melakukannya tanpa lesen, kebenaran atau kuasa (licence, consent or authority) (expres atau tersirat) ~~*oleh*~~ dari Pentadbir-Pentadbir ~~pemilik berdaftar~~ *atau pentadbir harta pusaka Si Mati.*

16. Sehingga sampai masa plaintif menemui tarikh sebenar Jalan Desa Pandan, laluan pejalan kaki atau kawasan lanskap yang tersebut dibina di tanah tersebut, plaintif menyatakan bahawa defendan telah menduduki dan mengambil pemilikan secara tidak sah secara berterusan (continuous unlawful occupation and possession) dari 13–2–2008 sehingga 8–10–2017. Defendan adalah penceroboh dan/atau pengguna yang tidak sah sepanjang tempoh tersebut.

17. Pada setiap masa yang material, ~~bekas pentadbir harta pusaka Si Mati~~ dan plaintif Pentadbir-Pentadbir tidak memberikan kebenaran kepada defendan untuk menduduki dan/atau mengguna tanah tersebut. Tambahan itu, defendan tidak pernah meminta kebenaran untuk menduduki tanah tersebut.

18. Sepanjang tempoh pencerobohan defendan ke atas tanah tersebut, Pentadbir-Pentadbir telah dikecualikan daripada mengguna, menikmati dan memiliki tanah tersebut. Maka, harta pusaka Si Mati dan/atau plaintif sebagai benefisiari tunggal dilucutkan daripada manfaat-manfaat dari penggunaan, penikrnatan dan pemilikan tanah tersebut.

Butir-Butir Pencerobohan

18.1 Keseluruhan tanah tersebut yang berukuran lebih kurang 0.189 hektar telah digunakan tanpa kebenaran dan diceroboh oleh defendan.

18.2 *Pencerobohan defendan diatas tanah tersebut bemula seawal 13–2–2008* dengan kewujuclan dan/atau pembinaan Jalan Desa Pandan, jalan pejalan kaki dan kawasan lanskap di atasnya.

18.3 *Pencerobohan* defendan dan penggunaan tidak sah tanah tersebut *berhenti terhadap plaintif pada 9-10-2017 apabila tanah* tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah ~~pada 9.10.2017.~~

19. Defendan telah secara tidak sah dan tanpa kebenaran atau kuasa dari Bekas pentadbir harta pusaka Si Mati dan/atau plaintif Pentadbir-Pentadbir telah menduduki dan mengambil milik tanah tersebut atas kehilangan dan kerugian harta pusaka Si Mati dan/atau plaintif sebagai benefisiari tunggal. Akibat dari pencerobohan dan penggunaan Tanah yang tidak sah ini, harta pusaka SiMati dan/atau plaintif sebagai benefisiari tunggal telah mengalarni kerugian dan/atau ganti rugi:

Butir-Butir Kerugian dan Ganti Rugi

19.1 Pentadbir-Pentadbir ~~plaintif~~, telah dikecualikan daripada penikmatan dan/atau penggunaan dan/atau pemilikan tanah tersebut hak-hak yang dipegang untuk menfaat plaintif sebagai benefisiari tunggal kepada harta pusaka Si Mati.

19.2 Harta pusaka Si Mati dan/atau plaintif sebagai benefisiari tunggal telah dilucutkan daripada pendapatan keuntungan sewa atau bayaran lesen dan faedah-faedah pendapatan tersebut untuk tempoh sekurang-kurangnya dari 13–2–20 sehingga 8–10–2017. (Penekanan ditambah.)

[33] Plaintif memfailkan tindakan dalam kes yang dirayukan ini pada 6 Oktober 2020. Manakala perenggan 18.3 pernyataan tuntutan diplidkan seperti berikut:

18.3 Pencerobohan defendan dan penggunaan tidak sah tanah tersebut berhenti terhadap plaintif pada 9–10–2017 apabila tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah.

[34] Plaintif mengakui dalam pliding bahawa pada 9 Oktober 2017 tanah tersebut diambil secara sah menurut pelaksanaan pengambilan tanah. Seksyen 58 Akta Keterangan 1950 memperuntukkan seperti berikut:

(1) No fact need be proved in any proceeding which the parties thereto or their agents agree to admit at the hearing or which before the hearing they agree to admit by any writing under their hands, or which by any rule of pleading in force at the *time they are deemed to have admitted by their pleadings.*

[35] Oleh itu pada tarikh tuntutan difailkan pada 6 Oktober 2020 (selepas tiga tahun pengambilan tanah selesai), tanah tersebut tidak lagi menjadi pesaka si mati dan plaintif tidak lagi menjadi pentadbir pesaka si mati kerana tanah tersebut dengan pengakuan plaintif sendiri telah diambil dengan sahnya oleh pelaksanaan pengambilan tanah yang diakui oleh plaintif berlaku pada 9 Oktober 2017. Oleh itu plaintif tidak lagi mempunyai locus standi membawa tindakan kerana bukan lagi pemilik tanah atas kapasiti sebagai pentadbir pesaka si mati. Ini menjadikan tuntutan dibuat termasuk dalam mendedahkan kausa tindakan yang tidak munasabah.

[36] Berdasarkan pertimbangan afidavit di bawah perenggan (b) dan (d) terdapat keterangan melalui afidavit defendan bahawa Borang K telah dikeluarkan dan diendorskan di atas hak milik pada 3 September 2020 jam 3.23 petang berdasarkan carian di Pejabat Tanah bertarikh 2 November 2020 telah terdapat endorsan di atas hak milik seperti berikut:

No. perserahan PTN609/2020 Pengambilan Kesemua Tanah-Borang K telah didaftarkan pada 03 September 2020 jam 03:23:00 petang (No. warta:8008 tarikh warta:27/04/2017).

[37] Berkaitan Borang K ini diperuntukkan di bawah s 22 APT seperti berikut:

22(1) The Land Administrator shall *take formal possession* of any scheduled land *by serving upon the occupier* thereof or, if he cannot be found, by posting thereon, a notice in Form K.

(2) A copy of the list of lands gazetted under subsection 8(1), or any relevant part thereof, shall be included as a schedule to the notice in Form K.

(3) *Upon taking possession of land under subsection (1) the Land Administrator shall also serve a copy of the notice in Form K upon —*

(a) the registered proprietor of the land, where he is not the occupier;

(b) *the proper registering authority, where he is not the Land Administrator himself;* and

(c) the statutory body, person or corporation referred to in paragraph 23(a), and the management corporation in respect of a subdivided building or land.

[38] Seksyen 23 APT memperuntukkan seperti berikut:

A

> 23 The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in subsection 9(2), make with respect to any scheduled land a memorial:
>
> (a) that the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority or, in the case of a parcel of a subdivided building or land, in the statutory body, person or corporation on whose behalf the parcel has been acquired; or
>
> (b) that so much of the land as is specified in the last column of the schedule to such Form has been acquired.

B

C

[39] Ini bermakna endorsan terdahulu bahawa plaintif adalah pentadbir pesaka bagi Lot 1009 atau tanah tersebut telah terbatal. Oleh itu apabila tindakan difailkan pada 6 Oktober 2020 plaintif tidak lagi mempunyai locus standi untuk membawa tindakan.

D

[40] Isu locus standi dalam membawa tindakan telah pernah diperbincangkan dalam kes-kes terdahulu. Dalam *Tan Yoke Kwee & Ors v Sistem Lingkaran Lebuhraya Sdn Bhd & Ors* [2009] MLJU 215; [2010] 2 CLJ 653 Zaleha Azahari H (beliau pada ketika itu) memutuskan bahawa apabila hak milik tanah telah kembali kepada Pihak Berkuasa Negeri mengikut undang-undang, dalam kes tersebut tempoh pajakan telah tamat, plaintif dalam kes tersebut tidak mempunyai locus standi dari segi undang-undang untuk membawa tindakan. Dipetik perenggan 12 penghakiman tersebut:

E

F

> [12] From these provisions it is abundantly clear that upon the expiration of a lease, the land reverts back to the State Authority. I am in agreement with the counsels for the defendants that the power to extend a lease falls within the jurisdiction of the State Authority, not the court (see *Koperasi Kasuma (M) v Pengarah Tanah dan Galian Selangor & Ors* [1991] 2 CLJ 1371; [1991] 3 CLJ Rep 44). *The plaintiffs who falls under this category clearly had no locus standi to commence these proceedings* and were accordingly not entitled to the orders prayed for in this originating summons.

G

[41] Dalam kes *Eco Majestic Sdn Bhd v Setia Ecohill 2 Sdn Bhd* [2018] MLJU 412; [2018] 1 LNS 431, Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi memutuskan di perenggan 20 seperti berikut:

H

> [20] On the plaintiff's own admission it is no longer the registered proprietor of the subject area having surrended the same to the relevant authorities, the plaintiff cannot be considered to have the necessary locus standi to bring this action found the tort of trespass.

I

[42] Begitu juga dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam *Orchard Circle Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Ors* [2021] 1 MLJ 180; [2021] 1 CLJ 1, Mahkamah Persekutuan mengatakan seperti berikut:

In the present case, the *lands have already been formally taken possession of when Form K was issued on 20 February 2003* in accordance with *s 22 of the LAA*. The memorial was endorsed in the register document of title after issuance of Form K as evidenced by the search made on the title dated 7 May 2014. Section 23 of the LAA provides that:

> 23. The proper registering authority, upon receipt of the notice in Form K, or the Land Administrator of his own motion after completing Form K, shall, upon the register document of title or other appropriate record in his possession as specified in subsection 9 (2) or (3), make with respect to any scheduled land a memorial:
>
> (a) That *the whole of such land has been acquired and has vested in the State Authority* or, in the case of a parcel of a subdivided building, in the person or corporation on whose behalf the parcel has been acquired; or
>
> (b) That so much of the land as is specified in the last column of the schedule to such FoRMhas been acquired. (Penekanan ditambah.)

[43] Oleh itu kami bersetuju dengan HMT bahawa plaintif tidak mempunyai locus standi semasa tuntutan terhadap defendan difailkan. HMT tidak membuat apa-apa kesilapan apabila telah meneliti pernyataan tuntutan dan membuat dapatan bahawa plaintif tidak mempunyai locus standi untuk membawa tindakan oleh itu tuntutan boleh dibatalkan berdasarkan alasan ini sahaja di bawah perenggan (1)(a) k 19 A 18. Ketiadaan locus standi juga telah ditunjukkan melalui keterangan dalam afidavit seperti yang dibincangkan di atas. Ini menjadikan tuntutan adalah remeh, mengaibkan, atau menyusahkan dan adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah di bawah perenggan (b) dan (d) k 19.

RES JUDICATA

Sama ada tindakan plaintif adalah dihalang oleh res judicata

[44] Terdapat keterangan melalui afidavit bahawa semasa prosiding pengambilan tanah, atas arahan pentadbir tanah, plaintif telah mengemukakan laporan penilaian oleh penilai bertauliah Azmi & Co. Di bawah perenggan 14.3 laporan telah mengemukakan penilaian ganti rugi kerana kemasukan dan penghunian awal untuk tempoh dua tahun sebelum tarikh pengambilan balik tanah tersebut iaitu pada 8 Oktober 2017 dinilaikan sebanyak RM3,865,314. pentadbir tanah telah membuat award sebanyak RM10,171,885.50. Berdasarkan afidavit plaintif, dia mengakui bahawa dia menyedari award pentadbir tanah dan tiada rayuan terhadap award tersebut. Laporan penilaian yang dikemukakan semasa penyiasatan, di perenggan 14.3 menyatakan seperti berikut:

A The aquiring authority has been occupying the subject property much ealier than the acquisition date. We are of the opinion that the land owner should be compensated for the occupancy by the acquiring authority. We would recommend a payment rental for the use of the land for a teRMof 2 years prior to the acquisition date.

B Taking the rental at 10% of the capital value (market value) of the subject property we can compute the rental for the occupancy as follows:

Rental value per year say 10% of the capital value		
Thefore the rental per annum	=	capital value x 10%
C	=	RM19,326,570 x10%
Rental	=	RM1,932,657 per annum or RM161,054.75 per month

D Applying this rental to the subject property for 2 years:

RM161,054.75 per month x 2 years x 12	=	RM3,865,314

E **[45]** Berkaitan subtajuk laporan di perenggan 14.3 compensation 'for injurious affection' hanyalah tajuk semata-mata tetapi bukan 'injurious affection' yang dimaksudkan di bawah jadual. Tuntutan adalah terhadap bayaran sewa untuk tempoh dua tahun sebelum pemilikan oleh pentadbir tanah.

F **[46]** Manakala dalam pliding yang difailkan juga meminta ganti rugi untuk tuntutan sewa atau bayaran untuk tempoh yang lebih panjang untuk tiga tahun ke belakang. Kami petik perenggan 19.2 penyata tuntutan seperti berikut:

G 19.2 Harta pusaka Si Mati dan/atau plaintif *sebagai benefisiari tunggal* telah *dilucutkan daripada pendapatan keuntungan sewa* atau bayaran lesen dan faedah-faedah pendapatan tersebut *untuk tempoh sekurang-kurangnya dari 13–2–2017 sehingga 8–10–2017.*

H **[47]** Kami besetuju dengan HMT bahawa pentadbir tanah telah menimbangkan keseluruhan penilaian ini dan telah mengambilkira jumlah ganti rugi termasuk pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik ('the acquiring authority'). Di bawah APT hanya satu pihak yang menjadi *acquiring authority* iaitu Pihak Berkuasa Negeri melalui pentadbir tanah. I Keterangan bahawa kerugian lain boleh diambil kira oleh pentadbir tanah tertakluk kepada peruntukan APT, dalam kes ini disokong oleh notis di bawah Borang F yang telah dihantar dan telah diterima oleh plaintif pada 14 Ogos 2017. Diperturunkan kandungan Borang F seperti di bawah:

(Tanah 259)
PTG/WP8/10/2016 Sj. 30

BORANG F

AKTA PENGAMBILAN TANAH, 1960

(Seksyen 11)

PEMBERITAHU MENGKEHENDAKI KETERANGAN BERTULIS

Kepada: Pong Kam Lin

Bahawasanya yang bertandatangan di bawah ini ada sebab untuk mempercayai bahawa tuan/puan tahu akan satu-satu hal bertentu mengenai tanah yang tersebut dalam pemberitahu yang dikemberkan ini *(Salinan Borang E hendaklah dikemberkan)*:

Ambil diberitahu bahawa tuan/puan adalah dengan ini dikehendaki menyempeikan dalam tempoh 21 hari dari tarikh ini, suatu kenyataan dengan bertulis menyatakan seperti berikut:

(a) nilalan-nilalan yang berasingan bagi tanah itu dan bagi usaha-usaha yang telah dijalankan atasnya, jika ada, dengan menunjukkan atas asas apa nilalan-nilalan itu dibuat:

(b) nama tiap-tiap orang yang ada memiliki apa-apa kepentingan atas tanah itu atau mana-mana bahagiannya, sama ada sebagai tuanpunya bersama, pemegang gadai, pemajak, pemajak kecil, penyewa atau lain-lain; dan

(c) jenis sesuatu kepentingan itu dan jumlah sewa-sewa dan keuntungan-keuntungan jika ada, yang telah diterima atau yang boleh diterima oleh sebab kepentingan itu selama tiga tahun yang akhir sebelum tarikh pemberitahu ini.

Bertarikh pada 07 Ogos 2017

Saya FUN FATT, yang bertandatangan di bawah ini, dengan ini mengaku Pemberitahu yang tersebut di atas.

Bertarikh pada 14 haribulan 08 2017

Fun Fatt

[48] Kami berpendapat perenggan (a) *nilaian-nilaian berasingan bagi tanah itu … adalah* luas merangkumi tuntutan ganti rugi atas kehilangan sewa kerana pencerobohan atau pendudukan awal oleh pihak berkuasa yang mengambil balik ('the acquiring authority'). Tujuan maklumat perlu diberikan oleh pemilik tanah atau orang berkepentingan dalam Borang F adalah supaya semua maklumat diperolehi semasa prosiding pengambilan tanah dan boleh dipertimbangkan oleh pentadbir tanah semasa penilaian dibuat. Membenarkan pelbagai tuntutan dibuat selepas prosiding pengambilan balik tanah selesai hanya merugikan dana awam kerana tujuan pengambilan balik tanah adalah untuk tujuan awam seperti dalam kes ini pembinaan lebuh raya dan pembesaran jalan untuk kemudahan awam.

[49] Berdasarkan kedua-dua dokumen di atas iaitu laporan penilaian plaintif dan permintaan maklumat dalam Borang F, isu ganti rugi pencerobohan atau kemasukan awal telah berada di hadapan pentadbir tanah dan boleh dipertimbangkan oleh pentadbir tanah sekiranya *nilaian berasingan bagi tanah itu* ... diberikan. Dalam kes ini plaintif tidak memberi apa-apa maklumat walaupun telah menerima Borang F tersebut.

[50] Kami berpendapat tindakan baru dan berasingan untuk gantirugi pencerobohan tanpa membuat rayuan terhadap award ganti rugi seperti mana remedi yang diperuntukkan di bawah ss 37 dan 38 APT, plaintif adalah terhalang untuk membawa tindakan di luar daripada peruntukan undang-undang tersebut. Keperluan bagi plaintif menggunakan prosedur rujukan tanah (rayuan) telah diperuntukkan di bawah APT. Seksyen 37 APT memperuntukkan seperti berikut:

> 37(1) Any person interested in any scheduled land who, pursuant to any notice under section 10 or 11 or any person interested pursuant to any compensation made under section 35 or Part VII who, has made a claim to the Land Administrator in due time and who has not accepted the Land Administrator's award thereon, or has accepted payment of the amount of such award under protest as to the sufficiency thereof, may, subject to this section, make objection to —
>
> (a) the measurement of the land;
>
> (b) the amount of the compensation;
>
> (c) the persons to whom it is payable;
>
> (d) the apportionment of the compensation.
>
> (2) Where the total amount awarded in compensation does not exceed five thousand ringgit, the written award of the Land Administrator shall be final with regard to both the measurement of the land and the amount of compensation awarded, and no objection may be made under subsection (1) in respect thereof.
>
> (3) Where the total amount of any award exceeds thirty thousand ringgit, any Government or any person or corporation on whose behalf such land was acquired or being occupied or used pursuant to Part VII, shall be deemed to be a person interested and may make objections on any of the grounds specified in subsection (1).

[51] Berdasarkan pliding dan afidavit dalam kes ini plaintif mengakui telah menerima award dari pentadbir tanah tanpa bantahan. Plaintif telah hadir dalam prosiding yang pertama di mana dia telah diminta untuk menyediakan penilaian bagi tanah tersebut. Penilaian oleh jurunilai seperti yang dirujuk di atas kemudiannya telah dikemukakan kepada pentadbir tanah. Walaupun plaintif tidak hadir kerana tidak sihat dalam prosiding selanjutnya tetapi peguam plaintif Cik Umadevi telah hadir bagi pihaknya plaintif telah dimaklumkan mengenai award dan tidak membantah seperti mana yang

diperuntukkan di bawah s 38, di mana Borang N hendaklah dikemukakan kepada pentadbir tanah dalam tempoh enam minggu dari tarikh award diberi. s 38 memperuntukkan seperti berikut:

> 38(1) Any objection made under section 37 shall be made by a written application in FoRMN to the Land Administrator requiring that he refer the matter to the Court for its determination.
>
> (2) Every application under subsection (1) shall state fully the grounds on which objection to the award is taken, and at any hearing in Court no other grounds shall be given in argument, without leave of the Court.
>
> (3) Every application under subsection (1) shall be made —
>
> (a) if the person making it was present or represented before the Land Administrator at the time when the Land Administrator made his award, within six weeks from the date of the Land Administrator's award under section 14 or compensation made under section 35 or Part VII;
>
> (b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Land Administrator under section 16, paragraph 35(2)(c), subsection 58(1) or section 59 or within six months from the date of the Land Administrator's award under sections 14, 35 or Part VII, whichever period shall first expire.
>
> (4) The period of six weeks prescribed by paragraph (3)(a) and the periods of six weeks and six months prescribed by paragraph (3)(b) shall not be capable of enlargement by any Court, except in such special circumstances as the Court may think fit.

[52] Plaintif telah gagal menggunakan prosedur tersebut. Oleh itu, remedi yang dipohon dalam tindakan ini tidak terbuka kepadanya, jelas salah tanggap dan mahkamah tiada bidang kuasa melayan tindakan ini. Tuntutan responden jelas tidak boleh dikekalkan, remeh dan menyalah gunakan proses mahkamah (*Land Executive Committee of Federal Territory v Syarikat Harper Gilfillan Berhad* [1981] 1 MLJ 234; [1980] 1 LNS 150; *Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v Liew Choong Kin* [2017] MLJU 1980; [2018] 6 CLJ 217). Bukan sahaja terhalang oleh peruntukan APT, plaintif juga adalah terhalang oleh prinsip res judicata. Oleh itu tindakan plaintif yang membawa tuntutan yang dirayukan ini adalah remeh dan penyalahgunaan proses mahkamah dan wajar dibatalkan.

[53] HMT bersandarkan kepada kes *Konsortium Lebuhraya Utara-Timur (KL) Sdn Bhd v Liew Choong Kin* di mana semasa penyiasatan di hadapan pentadbir tanah, tuan tanah telah menuntut ganti rugi bayaran lewat ke belakang dari 2005 hingga 2015. Ganti rugi global telah diberi dan tuan tanah menerima tanpa bantahan. Namun, kemudiannya, tuan tanah membawa tindakan baru terhadap pihak-pihak yang berkaitan termasuk pihak berkuasa lebuh raya atas kausa tindakan pencerobohan untuk tempoh di antara 2005

hingga 2015. Mahkamah Rayuan memutuskan bahawa setelah membuat pilihan untuk menerima gantirugi dan melepaskan tuntutan gantirugi untuk pencerobohan apabila menuntut bayaran lewat semasa prosiding penyiasatan, setelah membuat pilihan (*election*) tuan tanah tidak boleh membawa tindakan berasingan untuk pencerobohan. HMT juga merujuk kepada kes *Ng Chee Keong & Ors v Lembaga Letrik Negara & Anor* [1990] MLJU 7; [1991] 3 CLJ Rep 323 yang membuat keputusan serupa bahawa tindakan pencerobohan tidak boleh di bawa berasingan kerana boleh dituntut atau dibangkitkan dalam prosiding pengambilan balik tanah. Selanjutnya kausa tindakan tidak boleh dipertahankan apabila tanah yang telah diambil balik dan telah kembali terletak hak kepada Pihak Berkuasa Negeri.

[54] Dalam pemerhatian kami berdasarkan kronologi fakta kes ini, kami berpendapat plaintif berlindung disebalik tindakan baru iaitu kausa tindakan pencerobohan untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi tanpa melalui prosedur yang ditetapkan di bawah APT.

[55] Terdapat fakta yang diplidkan oleh defendan bahawa berdasarkan laporan penilai oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bertarikh 17 Oktober 2018 anggaran nilai pasaran Lot 1009 (tanah tersebut) adalah:

(a) nilai pasaran semasa RM10,172,000 bersamaan RM500 sekaki persegi adalah berpatutan dan munasabah pada tahun 2017 untuk PPT 2017; dan

(b) sekiranya pengambilan tanah tersebut dibuat pada 2008 sama seperti tanah-tanah di sekitarnya untuk PPT 2008 dengan mengambil kira pada tarikh 15 Mei 2008 (tarikh Warta) sebagai tarikh penilaian, nilai pasaran pada 2008 hanyalah sebanyak RM4,780,000 sahaja seperti berikut:

Luas Tanah (Kaki Persegi)	Kadar Nilaian (sekaki persegi)	Nilai Pasaran
20.344	RM235	RM4,780,000

[56] Berdasarkan fakta di atas, kami berpendapat berdasarkan nilai pasaran semasa pada tarikh warta di bawah s 8 APT (24 April 2017) pembayaran pampasan kepada plaintif sebanyak RM10,171,885 telah mengambil kira semua perkara di hadapan pentadbir tanah apabila dibandingkan dengan award yang telah diberi kepada tanah di sekitar yang telah diambil balik terdahulu (PPT 2008).

HAD MASA

Sama ada tindakan plaintif adalah terhalang oleh had masa

[57] HMT juga memutuskan bahawa tindakan plaintif boleh dibatalkan di bawah A 18 k 19(b) dan (d) kerana dihalang oleh had masa tindakan di bawah s 2 PAPA. Namun, setelah diteliti memorandum rayuan, isu had masa tidak menjadi salah satu alasan rayuan dan bukan satu alasan dalam permohonan. Namun, isu had masa adalah pembelaan defendan di perenggan 12 dan telah diberi pertimbangan oleh HMT dalam penghakiman. Di hadapan kami juga isu ini telah dihujahkan tanpa apa-apa bantahan.

[58] Peguam plaintif berhujah isu had masa adalah isu fakta oleh itu plaintif wajar diberi peluang membuktikannya dalam perbicaraan. Kami bersetuju dengan prinsip undang-undang mengenai perkara ini. Namun, jika ada fakta yang dipertikaikan mengenai isu had masa sekalipun, oleh kerana tindakan plaintif telah terhalang oleh ketiadaan locus standi dan terhalang oleh res judicata, tindakan tetap boleh dibatalkan. Dalam kes ini kami bersetuju dengan dapatan HMT di perenggan 35 hingga 47 penghakiman mengenai isu had masa. Tuntutan plaintif juga boleh dibatalkan kerana telah dihalang oleh had masa.

KESIMPULAN

[59] Kami berpendapat berdasarkan alasan-alasan di atas, rayuan plaintif wajar ditolak kerana HMT tidak melakukan kesalahan yang nyata dalam membenarkan permohonan untuk membatalkan tuntutan plaintif. Kami sebulat suara menolak rayuan ini dengan kos kepada defendan sebanyak RM8,000 dan tertakluk kepada alokatur.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail